



Impôt sur le revenu : revenus locatifs d'un logement conventionné Anah

Vérfié le 18 février 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le dispositif "Louer abordable" / "Cosse ancien" vous permet de bénéficier d'une déduction de vos revenus fonciers si vous mettez en location un logement dans certaines zones.

De quoi s'agit-il ?

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'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1351>) pour le logement mis en location.

Le montant de la déduction varie selon :

- le type de convention (convention avec ou sans travaux et déterminée selon le loyer pratiqué),
- et l'implantation du logement.

Ce dispositif de déduction fiscale ne peut pas se cumuler avec un autre régime d'incitation fiscale (exemple : la réduction d'impôt Duflot/Pinel) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31151>). Il ne s'applique pas aux immeubles classés ou inscrits comme monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine.

Convention avec l'Anah

Pour obtenir la convention avec l'Agence nationale pour l'amélioration 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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1064>). Ceux-ci peuvent être récents ou anciens, avec ou sans travaux.

Loyer

Lors de la signature du bail, vous devez fixer le loyer en respectant un montant maximal (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2541>) défini par :

- la convention signée
- et la zone d'implantation du logement.

Loyer par m² applicable en 2020

Convention	Zonage géographique				
	Zone A bis	Reste de la Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
À loyer intermédiaire	17,43 €	12,95 €	10,44 €	9,07 €	9,07 €
À loyer social	12,19 €	9,38 €	8,08 €	7,76 €	7,20 €
À loyer très social	9,49 €	7,30 €	6,29 €	6,02 €	5,59 €

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

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

Accéder au
simulateur ↗

(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>)

Locataire

Pour bénéficier du dispositif, vous ne devez pas louer aux membres de votre *foyer fiscal* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1046>) à vos *ascendants* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12668>) ou *descendants* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12574>).

Vous ne pouvez pas louer le bien à une personne occupant déjà le logement, sauf 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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1626>).

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Convention à loyer très social

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 :

Composition du foyer	Île de France		Autre région
	Paris ou <i>ville limitrophe</i>	Autre commune	
1 personne	13 207 €	13 207 €	11 478 €
2 personnes (sans personne à charge)	21 527 €	21 527 €	16 723 €
<i>Jeune couple</i> (sans personne à charge) ou 1 personne en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	28 218 €	25 876 €	20 110 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	28 218 €	25 876 €	20 110 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	30 887 €	28 412 €	22 376 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	36 743 €	33 637 €	26 180 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	41 349 €	37 850 €	29 505 €
Personne supplémentaire	+ 4 607 €	+ 4 216 €	+ 3 291 €

Convention à loyer social

Plafonds des ressources 2018 à respecter en 2020

Composition du foyer	Île-de-France		Autre région
	Paris ou <i>ville limitrophe</i>	Autre commune	
1 personne	24 006 €	24 006 €	20 870 €
2 personnes (sans personne à charge)	35 877 €	35 877 €	27 870 €
<i>Jeune couple</i> (sans personne à charge) ou 1 personne en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 031 €	43 127 €	33 516 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	56 152 €	51 659 €	40 462 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	66 809 €	61 154 €	47 599 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	75 177 €	68 817 €	53 644 €
Par personne supplémentaire	+ 8 377 €	+ 7 668 €	+ 5 983 €

Convention à loyer intermédiaire
Métropole

Ressources annuelles maximum (revenu fiscal de référence de 2018) en fonction de la zone géographique - Bail conclu en 2020 - Métropole

Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	38 465 €	38 465 €	31 352 €	28 217 €	28 217 €
Couple	57 489 €	57 489 €	41 868 €	37 861 €	37 861 €
+ 1 personne à charge	75 361 €	69 105 €	50 349 €	45 314 €	45 314 €
+ 2 personnes à charge	89 439 €	82 776 €	60 783 €	54 705 €	54 705 €
+ 3 personnes à charge	107 053 €	97 991 €	71 504 €	64 354 €	64 354 €
+ 4 personnes à charge	120 463 €	110 271 €	80 584 €	72 526 €	72 526 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 13 421 €	+ 12 286 €	+ 8 990 €	+ 8 089 €	+ 8 089 €

Outre-mer

Ressources annuelles maximum (revenu fiscal de référence de 2018) en fonction de la zone géographique - Bail conclu en 2020 - Outre-mer

Composition du foyer fiscal	<u>Département d'outre-mer (Dom)</u>	Saint-Martin	Polynésie Française
		Saint-Pierre et Miquelon	Nouvelle-Calédonie Iles Wallis et Futuna
Personne seule	28.408 €	28.408 €	31.042 €
Couple	37.938 €	37.938 €	41.452 €
+ 1 personne à charge	45.623 €	45.623 €	49.850 €
+ 2 personnes à charge	55.077 €	55.077 €	60.180 €
+ 3 personnes à charge	64.790 €	64.790 €	70.794 €
+ 4 personnes à charge	73.018 €	73.018 €	79.783 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 8.149 €	+ 8.149 €	+ 8.903 €

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) [\(https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/bailleur/lintermediation-locative/\)](https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/bailleur/lintermediation-locative/).

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

Déductions du revenu

La déduction pratiquée sur votre revenu est fonction :

- du type de la convention Anah (convention avec ou sans travaux, niveau de loyer maximum),
- et de la localisation du logement.

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

Direction de l'information légale et administrative (Dila) - Premier ministre

[Accéder au simulateur](https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc)
(<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>)

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Convention Anah avec travaux

Déduction fiscale accordée selon la convention Anah et la localisation du logement

Convention Anah conclue au plus tard le 31 décembre 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

Convention Anah sans travaux

Déduction fiscale accordée selon la convention Anah et la localisation du logement

Convention Anah conclue au plus tard le 31 décembre 2022	Zones A, A bis et B1	Zone B2	Zone C
À loyer très social ou social	70 %	50 %	0
À loyer intermédiaire	30 %	15 %	0

Déclaration

Pour remplir votre [déclaration de revenus](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1280) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1280>), vous pouvez consulter les documents suivants :

- [Notice explicative](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1281) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1281>)
- [Brochure sur la déclaration des revenus](https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/fichiers/documentation/brochure/ir_2020/accueil.htm) (https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/fichiers/documentation/brochure/ir_2020/accueil.htm) (indication des documents à fournir ou à conserver).

Textes de référence

- Code général des impôts : articles 28 à 32 [☞](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006197178&cidTexte=LEGITEXT000006069577) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006197178&cidTexte=LEGITEXT000006069577>)
Article 31 - I-1°
- Code général des impôts, annexe 3 : article 2 terdecies G [☞](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000034624326&cidTexte=LEGITEXT000006069574) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000034624326&cidTexte=LEGITEXT000006069574>)

Services en ligne et formulaires

- [Simulateur de calcul pour 2020 : impôt sur les revenus de 2019](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2740) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2740>)
Simulateur
- [Impôts : accéder à votre espace Particulier](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R3120) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R3120>)
Téléservice
- [Déclaration 2020 en ligne des revenus de 2019](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1280) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1280>)
Téléservice
- [Déclaration 2020 des revenus de 2019 \(papier\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1281) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1281>)
Formulaire
- [Déclaration 2020 des revenus 2019 : réductions d'impôt et crédits d'impôt](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R32008) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R32008>)
Formulaire

Pour en savoir plus

- [Le dispositif "Louer abordable" \(PDF - 331.3 KB\)](https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-06/Louer%20abordable%2C%20tout%20le%20monde%20y%20gagne_dossier%20de%20presentation.pdf) [☞](https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-06/Louer%20abordable%2C%20tout%20le%20monde%20y%20gagne_dossier%20de%20presentation.pdf) (https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-06/Louer%20abordable%2C%20tout%20le%20monde%20y%20gagne_dossier%20de%20presentation.pdf)
Ministère chargé du logement
- [Intermédiation locative](https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/bailleur/lintermediation-locative/) [☞](https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/bailleur/lintermediation-locative/) (<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/bailleur/lintermediation-locative/>)

Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

- **Solibail** [↗](https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/louer-solidaire-avec-solibail) (https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/louer-solidaire-avec-solibail)
Ministère chargé du logement
-