
DISPOSITIF DENORMANDIE :

Une aide fiscale à la rénovation et à la location

À qui s'adresse le dispositif Denormandie:

Le dispositif Denormandie s'adresse aux propriétaires bailleurs qui :

- achètent un **bien à rénover** dans un des centres-villes éligibles au dispositif ;
- souhaitent mettre leur logement **vide** en location longue durée, pendant 6, 9 ou 12 ans.

Cette réduction d'impôt sur le revenu s'applique aussi bien aux contribuables fiscalement domiciliés en France au moment de l'investissement et qui font rénover leur bien, qu'à ceux qui achètent à un promoteur qui a fait rénover le bâtiment.

Pour les acquisitions réalisées entre le 01/01/2019 et le 31/12/2021. Les travaux doivent être réalisés au plus tard le 31/12 de la 2ème année qui suit celle de l'acquisition du logement destiné à être rénové.

Où est-il possible d'investir en Denormandie:

Le dispositif Denormandie est disponible dans les 222 villes du plan Action Coeur de Ville, mais certaines communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire peuvent également proposer à des particuliers ou à des promoteurs d'investir, de rénover et de louer moyennant une défiscalisation.

Les avantages fiscaux :

Les bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération, en fonction de la durée de la location :

- 6 ans : 12 %
- 9 ans : 18 %
- 12 ans : 21 %

Exemple : pour l'achat d'un bien de 160 000 euros avec 40 000 euros de travaux éligibles, l'aide est de 42.000 euros pour une location de 12 ans, soit 3.500 euros de déduction par an.

Comment bénéficier de la réduction d'impôt :

Trois conditions

- Faire des travaux à hauteur de 25 % du coût total de l'opération, soit pour l'achat d'un logement de 160 000 euros, 40 000 euros de travaux.

Les travaux éligibles au dispositif correspondent à :

- une amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 30 % pour les logements individuels, 20 % pour le collectif.

OU

- deux types au moins de travaux parmi les 5 suivants : changement de chaudière, isolation des combles, isolation des murs, changement de production d'eau chaude, isolation des fenêtres.

- La consommation conventionnelle en énergie primaire du logement rénové doit, après travaux, être inférieure à 331 Kwh/m²/an.

Le plafond des dépenses pris en charge est de 300 000 euros. Si le bien est acheté 400 000 euros et que 100 000 euros de travaux sont effectués, la déduction s'appliquera sur 300 000 euros non sur 500 000 euros.

- Les loyers pratiqués sont plafonnés pour mettre sur le marché une offre de logements abordables.

A noter : L'application des plafonds à respecter correspond aux mêmes règles que celles appliquées au dispositif Pinel neuf.

Le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de l'année N-2. Pour un bail signé en 2019, les revenus concernés sont ceux de 2017.

<u>DIGNE-LES BAINS (04 000)</u>	<u>ZONE C</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Personne seule		27 515,00 €	28 049,00 €
Couple		36 743,00 €	37 456,00 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge		44 187,00 €	45 044,00 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge		53 344,00 €	54 379,00 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge		62 753,00 €	63 970,00 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge		70 721,00 €	72 093,00 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième		7 888,00 €	8 041,00 €

Les loyers pratiqués sont plafonnés et correspondent aux loyers dit intermédiaires.

Les plafonds de 2018 et 2019 sont les suivants (loyers en euros/m² par mois, charges non comprises) :

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	<u>Zone C</u>
Loyer « intermédiaire » <u>2018</u>	17,17 €	12,75 €	10,28 €	8,93 €	<u>8,93 €</u>
Loyer « intermédiaire » <u>2019</u>	16,96 €	12,59 €	10,15 €	8,82 €	<u>8,82 €</u>

Quelle articulation avec les autres dispositifs d'aides à l'investissement locatif :

La réduction d'impôt dite Pinel ne vise pas les mêmes opérations que le Denormandie dans l'ancien : elle s'applique à l'acquisition de logements neufs ou assimilés et dépend d'un zonage spécifique (zones A, Abis et B1). Ce dispositif continue de s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2021.

Dans les quelques situations où les deux réductions d'impôt pourraient s'appliquer, le contribuable aura le choix du dispositif dont il entend bénéficier.

BOI-IR-RICI-365-20190531

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/dispositif-denormandie-une-aide-fiscale-la-renovation-et-la-location>

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/reduction-impot-denormandie>