

Le dispositif Denormandie

Le dispositif Denormandie¹ vous permet d'obtenir une réduction d'impôt lors de l'acquisition d'un logement ancien faisant l'objet de certains travaux de rénovation ou de l'achat d'un local transformé en logement, destiné à la location nue.

Qui peut acheter ?

La réduction d'impôt est applicable aux **contribuables domiciliés hors de France ou en France²**, qui acquièrent un logement ancien faisant l'objet de certains travaux de rénovation ou un local à transformer en logement, directement ou via des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ou de sociétés civiles immobilières (SCI).

Quel logement acheter ?

La réduction d'impôt est limitée à **deux logements au plus par an par foyer fiscal**.

Ouvrent droit à la réduction d'impôt les logements faisant l'objet d'une rénovation visant des actions d'amélioration et de performance énergétique (dont la nature et les caractéristiques techniques sont déterminées par un décret et un arrêté³) mais aussi les locaux transformés en logement.

Les travaux doivent être réalisés par une entreprise et représenter 25% du coût total de l'opération (soit 33% du prix d'acquisition). Leur achèvement doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la 2ème année qui suit celle de l'acquisition du logement/local. Pour les logements qui ont fait l'objet des travaux avant l'acquisition, ils ne doivent pas avoir été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.

Sont éligibles à cet avantage fiscal, les logements situés dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué (listées par arrêté⁴), ainsi que dans les communes ayant conclu une convention d'opération de revitalisation territoriale (ORT) et acquis **entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021**.

¹ Art. 199 novovicies (I B 5°) du code général des impôts

² En cas de changement de domiciliation fiscale, les investisseurs qui transfèrent leur domicile fiscal hors de France peuvent bénéficier de la RI pendant cette période

³ Décret et arrêté du 26.03.2019 (JO 27.03.2019)

⁴ Arrêté du 26.03.2019 (JO 27.03.2019)

Quelles obligations ?

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le contribuable doit **louer le bien non meublé, de manière continue, pendant une période qui peut varier de 6, 9 ou 12 ans**.

Le logement doit être destiné à la **résidence principale du locataire**. Le contrat de location doit être signé dans les **12 mois suivant la date d'achèvement des travaux**.

Les logements acquis **peuvent être loués à un ascendant ou un descendant (hors foyer fiscal)**.

Il peut être loué à un organisme, public ou privé, pour être sous-loué, sous réserve du respect des conditions posées par la loi et dès lors que l'organisme ne fournit pas de prestation hôtelière ou para-hôtelière.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt « Denormandie » le contribuable doit s'engager, dès la signature du premier bail, à louer le bien en **respectant un plafonnement des ressources du locataire ainsi qu'un plafonnement du loyer**.



Le non-respect de ces obligations donne lieu à une reprise de la réduction d'impôt au titre de l'année au cours de laquelle intervient le manquement

► Le plafonnement des loyers

Plafonds de loyers pour les baux conclus en 2019*
(en € par m² de surface utile, hors charges)

| A bis | A | B1 | B2 ou C |
|-------|-------|-------|---------|
| 17,17 | 12,75 | 10,28 | 8,93 |

* source : BOI-BAREME-000017-20190401

La surface à prendre en compte pour le calcul du loyer applicable, comme pour le coefficient S de la surface, est définie comme la surface habitable de l'appartement, majorée de la moitié des annexes plafonnées à 8 m².

Ces loyers sont modulés en fonction de la surface du logement, selon la formule $(0,7 + 19/S)$, où S désigne la surface.

Cette modulation est plafonnée de manière à ce que le loyer ne puisse pas être supérieur à 1,2 fois les plafonds indiqués.

Ces plafonds de loyers peuvent être réduits par arrêté du Préfet de région selon les spécificités du marché local et dans des conditions fixées par décret.



Le loyer retenu doit tenir compte des plafonds de loyers susvisés et du marché locatif du lieu de situation du bien. Renseignez-vous auprès de votre vendeur.

► Le plafonnement des ressources des locataires

Plafonds de ressources pour les baux conclus en 2019*

| Composition du foyer | Zone A bis | Zone A | Zone B1 | Zone B ou C |
|--|------------|---------|---------|-------------|
| Personne seule | 38 236 | 38 236 | 31 165 | 28 049 |
| Couple | 57 146 | 57 146 | 41 618 | 37 456 |
| Personne seule ou couple ayant une personne à charge | 74 912 | 68 693 | 50 049 | 45 044 |
| Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge | 89 439 | 82 282 | 60 420 | 54 379 |
| Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge | 106 415 | 97 407 | 71 078 | 63 970 |
| Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge | 119 745 | 109 613 | 80 103 | 72 093 |
| Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième | +13 341 | +12 213 | +8 936 | +8 041 |

* source : BOI-BAREME-000017-20190401

Quels sont les avantages ?

Le montant de la réduction d'impôt est calculé sur le prix de revient du logement/local (prix d'acquisition du logement/local majoré du montant des travaux) dans la limite de **300 000 €/an/contribuable** sous réserve du **respect d'un plafond de prix** (fixé à 5 500 €/m² de surface habitable) et est défini en fonction de la durée de la période d'engagement de location.

| Période d'engagement de location | Réduction d'impôt | |
|----------------------------------|-------------------|--|
| | Montant | Décomposition |
| 6 ans | 12% | 2%*/an pendant 6 ans |
| 9 ans | 18% | 2%*/an pendant 9 ans |
| 12 ans | 21% | 2%*/an pendant 9 ans puis 1%*/an pendant 3 ans |

*en % du prix de revient du logement, dans la limite du plafond.

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement des travaux et imputée dans un premier temps sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des années suivant la période de son engagement de location à raison d'une fraction (1/6^e, 1/9^e ou 1/12^e) de son montant total au titre de chacune de ces années, sans report possible.

Le plafonnement des niches fiscales

La réduction d'impôt « Denormandie » entre dans le plafonnement des niches fiscales, fixé à 10 000 €⁵.

Si vous bénéficiez d'autres réductions d'impôts (garde d'enfants, autres investissements, ...), renseignez-vous auprès de votre vendeur.

Quels sont les cas de cumuls et de non cumuls ?

Le dispositif Denormandie est **cumulable** avec l'Eco-Prêt à taux zéro, la TVA à 10% pour les travaux d'amélioration, la TVA à 5.5% pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique sous réserve du respect des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales des matériaux et équipements, les certificats d'économie d'énergie (CEE).

En revanche il **n'est pas cumulable** avec le dispositif Malraux, la déduction spécifique « conventionnement Anah » et la déduction des charges pour la détermination des revenus fonciers.

⁵ Art. 200-0 A du code général des impôts