

LE DISPOSITIF DENORMANDIE

Le dispositif Denormandie (1) vous permet d'obtenir une réduction d'impôt lors de l'acquisition d'un **logement ancien** faisant l'objet de **travaux d'amélioration** 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 France (2), 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** (3).

Ouvrent droit à la réduction d'impôt l'acquisition de locaux/logements ayant fait ou faisant l'objet de travaux de transformation, de travaux de rénovation pour ceux acquis avant le 1er janvier 2020, ou de travaux d'amélioration pour les locaux acquis depuis cette date.

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 (4). 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 les logements situés dans les communes **dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est particulièrement marqué**, listées par arrêté (5), ainsi que dans les communes ayant conclu une **convention d'opération de revitalisation territoriale** (ORT) et acquis entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2027 (6). Depuis le 11 avril sont également éligibles les logements situés dans les copropriétés en difficulté sous administration provisoire (7) ou dans le périmètre d'une ORCOD ou d'une ORCOD-IN (8).

(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. Toutefois, depuis 01.01.19, les investisseurs qui transfèrent leur domicile fiscal hors de France peuvent bénéficier de la RI pendant cette période.

(3) Pour les investissements réalisés depuis le 01.01.2019, le respect de cette condition est apprécié à l'achèvement.

(4) Ce délai peut être prorogé, sous conditions, afin de tenir compte des conséquences engendrées par la crise sanitaire de Covid19.

(5) Arrêté du 26.03.2019 (JO 27.03.2019)

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

(7) Ce délai peut être prorogé, sous conditions, afin de tenir compte des conséquences engendrées par la crise sanitaire de Covid19.

(8) Pour les investissements réalisés depuis le 01.01.2019, le respect de cette condition est apprécié à l'achèvement.

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 **(9)** 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.

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 2026*

(en € par m² de surface utile, hors charges)

A bis	A	B1	B2 ou C
19,51	14,64	11,80	10,25

* source : En l'absence de publication officielle, ces plafonds ont été calculés par nos soins (IRL T2 2025 = 146,68 / IRL T2 2024 = 145,17, soit +1,04% pour 2026) selon les publications de l'Insee.

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 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.**

(9) Art. 200-0 A du code général des impôts

Le plafonnement des ressources des locataires

Plafonds de ressources pour les baux conclus en 2026*

	Composition du foyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2 ou C
	Personne seule	44 345	44 345	35 145	32 531
	Couple	66 277	66 277	48 269	43 440
	Personne seule ou couple ayant une personne à charge	86 880	79 667	58 044	52 240
	Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	103 729	95 429	70 075	63 068
	Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	123 417	112 970	82 434	74 191
	Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	138 877	127 125	92 901	83 612
	Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la 5ème	+ 15 472	+ 14 164	+ 10 365	+ 9 325

* source : Dans l'attente de la publication du Bofip, plafonds actualisés calculés par nos soins selon IPCHT 10/2025 (119.89) et 2024 (118.83), soit +0,9% pour 2026, en ligne sur [le site de l'Insee](#).

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 **(10)**, 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%* par an pendant 6 ans
9 ans	18%	2%* par an pendant 9 ans
12 ans	21%	2%* par an pendant 9 ans puis 1%* 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 (1/6e, 1/9e ou 1/12e) 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 € **(11)**. Si vous bénéficiez d'autres réductions d'impôts (garde d'enfants, autres investissements, ...), renseignez-vous auprès de votre vendeur.

Le prélèvement à la source **(12)**

Une avance de 60% calculée sur la base de la situation fiscale de l'année N-1 sera versée au plus le 1er mars de l'année N sur le compte bancaire pour lequel le contribuable-investisseur aura communiqué ou confirmé les coordonnées préalablement dans sa déclaration de revenus. Le solde sera versé au cours de l'année N en tenant compte de la déclaration opérée en mai-juin.

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 ni avec le statut du bailleur privé mentionné dans le PLF 2026 lorsqu'il porte sur des travaux de rénovation**, ni avec le dispositif Malraux, la déduction spécifique « conventionnement Anah » et la déduction des charges pour la détermination des revenus fonciers.

(10) Art. 1665 bis du CGI

(11) Ce délai peut être prorogé, sous conditions, afin de tenir compte des conséquences engendrées par la crise sanitaire de Covid19.

(12) Art.1665 bis du CGI

Points de vigilance

L'attention de l'investisseur est appelée sur le fait que l'équilibre économique de l'opération dépend :

Du marché locatif

Vos revenus locatifs peuvent être inférieurs à ce que vous avez anticipé, si vous ne trouvez pas de locataire, ou pas de locataire au niveau de loyer escompté, ou si votre locataire est en impayé.

Des charges liées à la détention d'un bien immobilier en vue de sa location

Vos charges peuvent être supérieures à ce que vous avez anticipé. Certaines sont obligatoires (assurances, charges de copropriété, travaux de mise aux normes, etc.) d'autres facultatives (ex. : garanties locatives, recours à un gestionnaire de biens).

De la fiscalité immobilière

Les revenus locatifs sont soumis à l'impôt sur le revenu, suivant des règles spécifiques. Les biens immobiliers sont assujettis à des taxes locales, et le cas échéant à l'IFI. En cas de vente, la plus-value éventuelle peut être imposable.

L'avantage fiscal est subordonné au respect de conditions :

- Des conditions d'éligibilité du bien acquis (not. les travaux doivent être achevés au plus tard le 31.12 de la 2ème année suivant l'acquisition du logement/local **[13]**)
- Des exigences en termes de localisation (communes éligibles)
- Des exigences en termes de performance énergétique.
- Pendant la durée de votre engagement de location : (6, 9 ou 12 ans) le logement :
 - doit être loué nu (non meublé)
 - de manière continue : la location doit intervenir dans les 12 mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. L'administration fiscale tolère une vacance locative, dans la limite de 12 mois
 - doit être destiné à la résidence principale du locataire
 - doit être loué à des personnes respectant des plafonds de ressources du logement intermédiaire
 - doit être loué dans le respect de plafonds de loyers du logement intermédiaire
 - doit être loué à un locataire qui ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur
 - ne doit pas être occupé ou vendu par le bailleur.



(13) Ce délai peut être prorogé, sous conditions, afin de tenir compte des conséquences engendrées par la crise sanitaire de Covid19.