

## Le dispositif Denormandie

*Le dispositif Denormandie<sup>1</sup> 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 France<sup>2</sup>**, 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 de travaux d'amélioration (ceux pour l'éligibilité au PTZ ancien) et de performance énergétique (dont la nature et les caractéristiques techniques sont déterminées par un arrêté<sup>3</sup>) 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 est particulièrement marqué (listées par arrêté<sup>4</sup>), ainsi que dans les communes ayant conclu une convention d'opération de revitalisation territoriale (ORT) et acquis **entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2022**.

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

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Art.R.31-10-2 III du CCH et arrêté du 26.03.2019 (JO 27.03.2019)

<sup>4</sup> 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 2020\*  
(en € par m<sup>2</sup> de surface utile, hors charges)

| A bis | A     | B1    | B2 ou C |
|-------|-------|-------|---------|
| 17,43 | 12,95 | 10,44 | 9,07    |

\* source : BOI-BAREME-000017-20200207

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 m<sup>2</sup>.

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 2020\*

| Composition du foyer   | Zone A bis | Zone A | Zone B1 | Zone B ou C |
|--|------------|--------|---------|-------------|
| Personne seule   | 38465      | 38465  | 31352   | 28217       |
| Couple   | 57489      | 57489  | 41868   | 37681       |
| Personne seule ou couple ayant une personne à charge                     | 75361      | 69105  | 50349   | 45314       |
| Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge                   | 89976      | 82776  | 60783   | 54705       |
| Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge                  | 107053     | 97991  | 71504   | 64354       |
| Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge                 | 120463     | 110271 | 80584   | 72526       |
| Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième | +13421     | +12286 | +8990   | +8008       |

\* source : BOI-BAREME-000017-20200207

### 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 €/m<sup>2</sup> 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<sup>e</sup>, 1/9<sup>e</sup> ou 1/12<sup>e</sup>) 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 €<sup>5</sup>.

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

### Le prélèvement à la source<sup>6</sup>

Une avance de 60% calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure sera versée au plus en mars 2020 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 à l'été 2020.

### 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.

<sup>5</sup> Art. 200-0 A du code général des impôts

<sup>6</sup> LF 2019 art.12 I 3°/CGI : art.1665 bis



## Points de vigilance

De manière générale votre attention est attirée sur le fait que l'équilibre économique de votre 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
- Des exigences en termes de localisation (communes éligibles)
- Des exigences en termes de performance énergétique (RT 2012, BBC Rénovation 2009 ou HPE Rénovation 2009).
- 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
  - doit être achevé dans les 30 mois suivant la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition