

Dispositif DENORMANDIE

RÉDUCTION D'IMPÔTS SUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION

Bénéficiez d'une réduction d'impôts sur le montant des travaux d'un bien à restaurer destiné à la location.
Ce dispositif vous permet d'investir sans apport & de louer à vos ascendants / descendants.

JUSQU'À 63 000 € DE RÉDUCTION D'IMPÔTS !

Définition

La loi Denormandie est issue de l'extension de la réduction d'impôts Pinel et est entrée en vigueur le 1er janvier 2019.

Elle s'adresse aux acquéreurs qui font l'acquisition d'un logement ancien situé dans [une des 245 villes éligibles](#) à la Loi (Plan Action Coeur de Ville), comprises entre 6 000 et 100 000 habitants, où la demande est forte. Ce logement doit faire l'objet de travaux de rénovation et doit être mis en location pendant une durée déterminée.

Le Projet de Loi de Finances 2020 apporte de nouvelles précisions et étend la liste des travaux éligibles aux 25 % du coût de l'opération.

Les conditions particulières

Pour bénéficier du dispositif, vous devez acquérir un bien entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2022 et respecter certaines conditions :

- Les travaux de rénovation doivent représenter au moins 25% du coût total de l'opération (prix d'achat du bien + frais de notaire + travaux) dans la limite de 300 000 euros.
- Le bien immobilier doit être destiné à la location (bail de 6 ans, 9 ans ou 12 ans).
- Le logement doit être loué au maximum 1 an après l'achèvement de l'immeuble ou après son achat.
- Les travaux doivent soit améliorer la performance énergétique du bien de 30%, soit correspondre à au moins deux des travaux suivants : *isolation des combles, isolation des fenêtres, changement de production d'eau chaude, changement de chaudière, isolation des murs.*
- Les travaux de rénovation doivent être réalisés par une entreprise certifiée RGE.
- Le loyer mensuel hors charge ne doit pas dépasser un certain montant (voir ci-contre).

Avant de débiter les travaux et après les travaux, vous devrez faire réaliser un Diagnostic de Performance Énergétique du logement (DPE).

La réduction d'impôts à laquelle vous pouvez prétendre :

Durée locative	Réduction d'impôt accordée
6 ans	12%
9 ans	18%
12 ans	21%

Avec la Loi Denormandie, le propriétaire peut déduire certaines charges : taxe foncière, frais d'entretien du logement, primes d'assurance, frais de gestion locative, intérêts d'emprunt.

Pourquoi investir en Denormandie ?

Les taux de crédits immobiliers étant relativement bas, vous êtes dans les meilleures conditions pour investir et ainsi préparer votre retraite mais aussi protéger vos proches. Le dispositif présente, en outre, de nombreux avantages :

- Vous bénéficiez de **réductions fiscales**.
- Vous vous constituez un **patrimoine immobilier**.
- Vous pouvez effectuer une **plus-value** à la revente.
- Vous avez la possibilité de **recupérer le bien** au bout de 6 ans.
- Vous bénéficiez d'une **rente locative** à la fin de votre emprunt.

Les plafonds de ressources*

Par zone

Composition foyer	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zones B2 & C
Personne seule	39 363 €	39 363 €	32 084 €	28 876 €
Couple	58 831 €	58 831 €	42 846 €	38 560 €
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	77 120 €	70 718 €	51 524 €	46 372 €
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	92 076 €	84 708 €	62 202 €	55 982 €
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	109 552 €	100 279 €	73 173 €	65 856 €
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	123 275 €	112 844 €	82 465 €	74 219 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+13 734 €	+12 573 €	+9 200 €	+8 277 €

* barèmes applicables en 2022

Le calcul du loyer*

Loyer en €/m² (hors charges pour les baux conclus en Métropole)
Mis à jour le 02/05/2022

A Bis	17,62 €	B1	10,55 €
A	13,09 €	B2	9,17 €

Le loyer ne doit pas dépasser un plafond fixé chaque année par décret, en fonction de la zone (A, Abis, B1, ou B2 et C) où se trouve le bien.

Le total des avantages fiscaux ne peut pas procurer une diminution du montant de l'impôt dû supérieure à 10 000 €.