


DISPOSITIF DENORMANDIE DANS L'ANCIEN

Le dispositif Denormandie s'adresse aux bailleurs (et associés physiques de sociétés propriétaires non soumises à l'impôt sur les sociétés, hors SCPI) qui souhaitent acheter un bien à rénover ou à améliorer (depuis le 1er janvier 2020) dans :

- une des villes du programme « Action Cœur de ville »¹
- les communes signataires d'une opération de revitalisation du territoire (ORT)
- les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est particulièrement marqué (villes PNRQAD selon conditions)

 **Bon à savoir :** depuis le 1er janvier 2020 la notion de centre ville a été retirée au profit de l'ensemble de la commune.

Le bien doit

- être ancien et achevé depuis plus de 15 ans ;
- être destiné à être loué à titre de résidence principale (c'est-à-dire occupé au moins 8 mois par an) à loyer intermédiaire ;
- répondre aux normes de décence à l'issue des travaux et de la mise en location
- avoir une étiquette énergétique F ou G avant travaux.

À noter : possibilité d'effectuer des travaux pour un changement de destination tels que des bureaux transformés en logements.

Les travaux doivent

- représenter 25 % au moins du coût total de l'investissement (celui-ci étant défini comme le prix de revient du logement, soit le prix d'acquisition du logement majoré des frais relatifs à l'acquisition : honoraires de notaires, commissions versées aux intermédiaires, droit d'enregistrement et taxe de publicité foncière)
- permettre l'amélioration de la performance énergétique : diminution de la consommation conventionnelle d'énergie primaire après travaux de 30 % en logements individuels ou de 20 % pour les logements en copropriété)

OU représenter 2 types de travaux sur un bouquet de 5 (isolation des combles, isolation des fenêtres, isolation des murs, changement de production d'eau chaude et changement de chaudière)

Les travaux doivent également être réalisés par une entreprise RGE.

Depuis le 1er janvier 2020, pour atteindre les 25 % du coût total de l'opération, pourront également être comptabilisés les travaux permettant la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables (dont les combles et sous-sols) ou encore concernant la création de surface habitable nouvelle.

¹ Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts

Avantage fiscal : réduction d'impôts

La défiscalisation porte sur le montant de l'achat du bien augmenté du coût des travaux .
Les plafonds à prendre en charge (coût acquisition + travaux) pour le calcul du montant à
défiscaliser est de 300 000€ et de 5 500€ le m².

Les taux de défiscalisation

- Pour 6 ans, la réduction d'impôt totale est de 12% à raison de 2% par année pendant 6 ans ;
- Pour 9 ans, la réduction d'impôt totale est de 18% à raison de 2% par année pendant 9 ans ;
- Pour 12 ans, la réduction d'impôt totale est de 21% à raison de 2% par année pendant 9 ans,
puis 1% par année pendant les années 10, 11 et 12.

Engagements et contreparties

Le propriétaire ne devra pas louer son logement en meublé et s'engage à respecter :

- les plafonds de loyers fixés pour le loyer intermédiaire (voir annexe 1)
- les plafonds de ressources pour le choix du locataire (voir annexe 2)
- la durée d'engagement de 6, 9 ou 12 ans (elle sera d'au moins 9 ans si le propriétaire bailleur
bénéficie des aides de l'Anah pour les travaux).

Possibilité d'un financement d'aides aux travaux par l'Anah

L'Anah peut financer les travaux dans le cadre du dispositif « Louer abordable » sous conditions.

Le propriétaire devra :

- s'engager, par convention, à louer pour 9 ans a minima
- atteindre les 35 % d'amélioration de la performance énergétique
- atteindre a minima l'étiquette D



Attention, les dispositifs fiscaux « Denormandie dans l'ancien » et « Louer abordable » ne
sont pas cumulables. Le propriétaire devra donc choisir l'un des deux dispositifs de
défiscalisation.

À retenir : le recours à des subventions publiques modifie le montant sur lequel s'appliquera le
taux de défiscalisation. En effet, la subvention publique devra être déduite du montant des
travaux.

En revanche, la subvention publique n'a pas d'incidence sur le calcul des 25 % de travaux exigés
sur le coût total de l'opération.

Exemple :

Une opération de réhabilitation lourde d'un logement de 80 m² a un coût total de 200 000 € dont
50 000€ (25 %) de travaux. La subvention Anah pour « travaux lourds de réhabilitation » est de 9
800 € (voir fiche 3 conventionnement Anah)

Données à prendre en compte pour le calcul de la réduction d'impôt :

→ Acquisition et travaux : 200 000 € - 9 800€ = 190 200 €

La réduction d'impôt sera calculée sur une assiette de 190 200 € et non 200 000 €.

Calcul de la réduction d'impôt :

- a. Pour un engagement de louer de **6 ans**, le taux applicable est de 12 %
→ Le montant total de la réduction d'impôt sera donc de 22 824 € (190 200 € x 12%)
→ Soit une réduction d'impôt annuelle de 3 804 €
- b. Pour un engagement de louer de **9 ans**, le taux applicable est de 18 %
→ Le montant total de la réduction d'impôt sera donc de 34 236 € (190 200 € x 18%)
→ Soit une réduction d'impôt annuelle de 3 804 €

Le dispositif Denormandie, initialement prévu jusqu'au 31 décembre 2021, a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2022.

Documentation

Article 199 novovies du CGI

Le portail de l'Économie, des Finances, de l'Action et des Comptes publics:

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

Site internet : Facil Habitat : <http://facilhabitat.gouv.fr/fiches-conseils/dispositif-denormandie>