

DISPOSITIF DIT « DENORMANDIE »

Dispositif existant depuis le 1^{er} janvier 2019, jusqu'au 31 décembre 2022 (en projet loi de finance 2022 : prolongation d'une année supplémentaire)

TYPOLOGIE DE L'AIDE :

- ◆ **Nature de l'aide** : Aide fiscale (réduction d'impôt sur le revenu)
- ◆ **Objet de l'aide** : Acquisition-amélioration de logements ou transformation d'un local en logement
- ◆ **Public bénéficiaire** : Propriétaires physiques bailleurs (et associés physiques de sociétés propriétaires non soumises à l'impôt sur les sociétés, hors SCPI)
- ◆ **Zonage** : Villes concernées par une ORT ou relevant de la liste de communes prévue par l'arrêté du 26 mars 2019 (ACV et certains PNRQAD), sur l'ensemble de leur périmètre communal

◆ Critères liés aux travaux

Les travaux doivent représenter au moins 25% du montant total de l'opération.

Le Denormandie dans l'ancien concerne tous travaux, à l'exception de ceux portant sur des locaux ou des équipements d'agrément, ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie pour l'ensemble de ces surfaces.

Les travaux éligibles au dispositif Denormandie dans l'ancien doivent aboutir à une amélioration de la performance énergétique.

◆ Critère de ressource ou de statut du bénéficiaire

Personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu.

◆ Destination finale et contreparties

Location sous plafond de loyer et de revenu des locataires (barème locatif intermédiaire).

◆ Montant de l'aide

La réduction d'impôt est calculée sur la base du coût total des travaux, dans la limite des plafonds suivants :

- deux logements au plus par contribuable et par an ;
- un montant total d'opération plafonné à 300 000 € par personne et par an ;
- la réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient retenu dans la limite d'un plafond de 5 500 €/m² de surface habitable (en tenant compte de la limitation annuelle de la base de la réduction d'impôt à 300 000 €).

◆ Exemple

L'achat d'un logement de 200 000 € rénové (dont 50 000 € de travaux) avec engagement de location à loyer modéré durant 12 ans, correspond à 42 000 € (200 000 € x 21 %) de réduction d'impôt sur le revenu.

◆ Critère de durée

Engagement de location minimal de 6 ans.

◆ Quels autres outils ?

- Taux de TVA réduit pour les travaux de rénovation de logement ;

- Aides de l'Anah.

Incompatibilité avec les dispositifs « Malraux » et « Louer mieux ».

Références :

- Art. 199 novovicies du Code général des impôts (I. B. 5°)
- Article 2 quindecies B de l'annexe III au Code général des impôts
- Décret n° 2019-232 du 26 mars 2019
- Voir fiche sur www.anil.org relative à la réduction d'impôt
- <https://www.ecologie.gouv.fr/dispositif-denormandie-aide-fiscale-renovation-et-location>