



Réunion du 12 novembre 2019

DISPOSITIF DENORMANDIE

Dispositif «Denormandie » : une aide fiscale à la rénovation en vue de la location

Voté dans le cadre de la loi de finances pour 2019 le dispositif Denormandie est un dispositif d'investissement locatif destiné à encourager la rénovation dans l'ancien.

Il prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu accordée aux particuliers résidant fiscalement en France achetant un logement à rénover dans un quartier ancien dégradé pour le mettre en location nue sur une période longue durée, pendant 6, 9 ou 12 ans, selon des loyers mensuels respectant un plafond fixé par mètre carré, à des locataires respectant un plafond annuel de ressources.

Le dispositif Denormandie s'applique uniquement dans certaines zones. Il est limité aux villes bénéficiaires du programme national Action coeur de ville. Lancé en 2018, ce plan fait référence à une convention de revitalisation sur 5 ans passée entre l'État et 222 villes moyennes pour redynamiser leur centre-ville.

Les conditions d'attribution de la réduction d'impôt

A- Opérations concernées:

Le dispositif vise les **opérations réalisées entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2022 s'agissant de :**

- **L'acquisition entre le 01/01/2019 et le 31/12/2022 de logements en vue de leur rénovation ou de locaux que le contribuable transforme à usage d'habitation**, à condition que les travaux soient achevés après le 27/03/2019 (compte tenu de la date de publication du décret d'application au journal officiel le 27 mars) et au plus tard le 31 décembre de la 2^e année qui suit celle de l'acquisition du logement destiné à être rénové.
- **L'acquisition de logements rénovés ou de logements issus de la transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation** à la condition que l'acquisition se situe entre le 28/03/2019 et le 31/12/2022 ; aucune condition tenant à la date de réalisation des travaux n'est exigée ; cela étant, le logement ne doit pas avoir été utilisé ou occupé depuis l'achèvement des travaux.

La date d'acquisition s'entend de la date de signature de l'acte authentique.

La date d'achèvement des travaux est une question de fait ; elle correspond en principe à la date à compter de laquelle le logement est susceptible d'être occupé par un locataire dans des conditions d'utilisation normales.

Les logements doivent se situer dans les centres des communes éligibles au dispositif, lequel s'entend des zones de bâti continu c'est-à-dire qui ne connaissent pas de coupure de plus de 200 mètres entre 2 constructions.

L'amendement N°II-2852 modifie le périmètre. Désormais sont concernés les « logements situés dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire ».

B- Conditions tenant aux travaux

1- Des travaux de rénovation ou de transformation en logement :

La réduction d'impôt s'applique aux logements qui font l'objet de travaux de rénovation définis par le III de l'article 2 quinquies B annexe III au CGI.

Ainsi, les travaux de rénovation s'entendent de tous travaux, à l'exception de ceux portant sur des locaux ou équipements d'agrément, ayant pour objet la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables, la réalisation d'économie d'énergie ainsi que la création de surfaces habitables par l'aménagement de surfaces annexes, lesquelles s'entendent uniquement des combles accessibles avant travaux et des garages.

Les travaux doivent être facturés par une entreprise.

2- Des travaux représentant au moins 25 % du prix du coût total de l'opération :

Le coût est constitué de l'ensemble des sommes débloquées pour acquérir le bien, y compris les dépenses de rénovation.

Exemple: pour l'achat d'un logement de 90 000 € (prix d'achat + honoraires de notaire + commissions versées aux intermédiaires + droits d'enregistrement+ taxe de publicité foncière), le montant des travaux doit être au minimum de 30 000 € soit 120 000 € x 25 %

NB: les travaux à prendre en compte sont les travaux de rénovation ou de transformation éligibles à la réduction d'impôt (RI); la facture doit identifier distinctement le montant des travaux de rénovation ou de transformation en logement éligibles à la RI.

3- Des travaux améliorant la performance énergétique globale du logement par le respect de 2 conditions cumulatives :

La consommation en énergie primaire doit, après travaux, être inférieure à **331 kWh/m²/an** (chauffage, production d'eau chaude sanitaire et refroidissement)

Et la diminution de la consommation en énergie primaire après travaux doit être d'au moins 30% (20 % en habitat collectif) **ou** bien le logement respecte après travaux des exigences de performance énergétique pour au moins 2 des 5 types de travaux suivants :

- isolation thermique de la toiture
- isolation thermique des murs extérieurs
- isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur.
- travaux d'installation ou de remplacement du système de chauffage
- travaux d'installation ou de remplacement du système de production d'eau chaude sanitaire

Les exigences de performance énergétique à respecter en fonction de la catégorie de travaux réalisés sont fixées aux art. 4 à 8 du décret du 26/03/2019 qui renvoient aux arrêtés du 3 mai 2007 (JORF n°114 du 17 mai 2007) et du 22 mars 2017 (JORF n°0072 du 25 mars 2017).

Les travaux engagés pour améliorer la performance énergétique du logement doivent être réalisés par un professionnel certifié Reconnu Garant pour l'Environnement (RGE).

La justification du respect des conditions de performance énergétiques devra être présentée à la demande de l'administration fiscale par la fourniture d'une évaluation énergétique établie par un professionnel habilité et des factures d'entreprises détaillant les travaux et les caractéristiques et critères de performance.

C- Conditions tenant à la location :

Le dispositif est subordonné à :

- la mise en **location nue (non meublée)** du logement pour une période de 6, 9 ou 12 ans
- moyennant un loyer plafonné : pour les baux conclus en 2019, le plafond de loyer mensuel par m², charges non comprises, est fixé à 8,93 € en zones B2 et C (Tulle : zone C ; Brive : zone B2)
- le respect par les locataires d'un plafond annuel de ressources égal au RFR soit pour les zones B2 et C :

Personne seule	28 049 €
couple	37 456 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	45 044 €
Personne seule ou couple ayant 2 personne à charge	54 379 €
Personne seule ou couple ayant 3 personne à charge	63 970 €
Personne seule ou couple ayant 4 personne à charge	72 093 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^e	8 041 €

Modalités d'application de la réduction d'impôt Denormandie

A- Base de la réduction d'impôt (RI):

La base est égale au prix de revient (prix et frais d'acquisition + Travaux éligibles) dans la limite de **300 000 € pour un même contribuable et une même année d'imposition**. Il y a lieu de prendre en compte les investissements de type « Pinel » et les investissements « Denormandie ».

Il convient de respecter un **plafond de prix de revient par m2 de surface habitable** pour la détermination de la base de la RI égal à **5500 €/m²**.

La surface habitable est égale à la surface de plancher. Il est admis de tenir compte des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres ainsi que des surfaces d'une hauteur inférieure à 1,80 m faisant partie des surfaces habitables du bâtiment. En revanche, il n'est pas tenu compte de la surface des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, vérandas et autres dépendances.

B-Taux et durée

Il est fonction de la durée de l'engagement de location : **12 %** pour une location de **6 ans**, **18 %** pour une location de **9 ans et 21 %** pour une location de **12 ans**.

L'avantage fiscal est étalé sur la durée de location.

Exemple : pour un logement revenant à 120 000 € loué 9 ans, la RI sera de $120\,000 \times 18\% = 21\,600$ € soit 2400 € de déduction par an.

C- Modalités :

- Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la RI « Denormandie » ne peuvent faire l'objet d'une déduction en revenus fonciers.
- lorsqu'un logement est éligible à la fois au dispositif Pinel et au dispositif Denormandie, le contribuable doit opter pour un des deux dispositifs lors de la souscription de la déclaration fiscale de la première année d'imputation de la RI, de manière définitive et irrévocable.
- au titre d'une même année d'imposition, la RI ne peut être calculée sur le prix de revient que de deux logements au plus, en prenant en compte les investissements « Pinel » et « Denormandie ».

Merci de votre attention