

SOUVENT PEU CONNU, LE DISPOSITIF « DENORMANDIE ANCIEN » EST UNE AIDE FISCALE ACCORDÉE DANS LE CADRE D'UN INVESTISSEMENT LOCATIF POUR ENCOURAGER LA RÉNOVATION DANS L'ANCIEN SUR DES LOGEMENTS ACQUIS AVANT LE 31 DÉCEMBRE 2023.

POURQUOI ÇA PEUT VOUS INTÉRESSER ?

pour vos clients qui peuvent faire appel à vous dans ce cadre
pour vous-même en tant que particulier si vous êtes
intéressé par l'investissement locatif

QUELS AVANTAGES ?

PLUS CONCRÈTEMENT, CE DISPOSITIF PREND LA FORME D'UNE RÉDUCTION D'IMPÔT SUR LE REVENU ACCORDÉE AUX PARTICULIERS ACHETANT UN LOGEMENT VIDE À RÉNOVER OU UN LOCAL À TRANSFORMER EN LOGEMENT DANS CERTAINES ZONES, POUR LE METTRE ENSUITE EN LOCATION.

COMMENT FONCTIONNE LA RÉDUCTION D'IMPÔT ?

Le calcul de la réduction d'impôt « Denormandie ancien » s'opère à partir du prix de revient net du logement. Ce prix comprend l'ensemble des sommes débloquées pour acquérir le bien y compris les dépenses de rénovation. Les dépenses d'amélioration représentent au moins 25 % du coût total de l'opération.

AVANTAGE FISCAL ÉTALEMENT SUR LA DURÉE DE LOCATION.

Son montant est calculé en appliquant au prix net de revient du logement un pourcentage variant en fonction de la durée de location du logement :

pour une période de location de 6 ans	la réduction d'impôt s'élève à 12 % du prix du bien
pour une période de location de 9 ans	la réduction d'impôt s'élève à 18 % du prix du bien
pour une période de location de 12 ans	la réduction d'impôt s'élève à 21 % du prix du bien



La réduction d'impôt « Denormandie ancien » est plafonnée à deux investissements maximum de 300 000 € (et de 5 500 €/m² de surface habitable). Si vous achetez un logement plus cher, la fraction dépassant ce montant ne sera pas prise en compte dans la base de calcul de votre réduction d'impôt.

Pour l'appréciation de ce plafond annuel, sont retenus à la fois les investissements "Denormandie Ancien" et "Pinel", y compris sous forme de parts de SCPI.



Le plafonnement global des avantages fiscaux est applicable à cet investissement locatif.

À SAVOIR

POUR BÉNÉFICIER DE CE DISPOSITIF, IL FAUT QUE LE LOGEMENT SOIT SITUÉ DANS L'UNE DES COMMUNES SUIVANTES :

une commune située en **zone « coeur de ville »**

une commune ayant passé une **convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT)**

une commune dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est important.

Un simulateur élaboré par service-public permet de déterminer si la ville dans laquelle se situe votre logement relève du dispositif « Denormandie ».

Vérifiez si votre ville relève du dispositif Denormandie

COMMENT CA MARCHE ?

QUELS LOGEMENTS SONT CONCERNÉS ?

Logement ancien
faisant l'objet de travaux d'amélioration/rénovation

Local
transformé en usage d'habitation

LE LOGEMENT CONCERNÉ DOIT ÊTRE LOUÉ
non meublé.

comme habitation principale sur une longue période (6, 9 ou 12 ans).

Une fois le logement rénové selon les critères éligibles, le loyer mensuel (hors charges) ne doit pas dépasser les plafonds suivants :

Plafonds de loyer mensuel, par m ² , hors charges, pour les baux conclus (Métropole)	
Localisation du logement	2023
Zone A bis	18,25
Zone A	13,56
Zone B1	10,93
Zone B2 (sur agrément)	9,50

Source : service-public.fr

POUR QUELS TRAVAUX ?

LES TRAVAUX FACTURÉS DOIVENT REPRÉSENTER AU MOINS 25 % DU COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION.

Les travaux doivent permettre d'atteindre une consommation d'énergie primaire de 331 Kwh/m²/an (autre exigence pour les Outre-Mer).

Il faut réaliser au moins l'un des travaux suivants :

travaux améliorant la performance énergétique du logement de 20 % au moins (30 % au moins pour les logements individuels).

au moins deux types de travaux parmi le changement de chaudière, l'isolation des combles, l'isolation des murs, le changement de production d'eau chaude, l'isolation des fenêtres.

création de surface habitable nouvelle (par exemple, balcon, terrasse ou garage).

 Il faut savoir également que les travaux doivent être terminés le 31 décembre de la deuxième année suivant l'acquisition au plus tard.

 Pour les travaux engagés pour améliorer la performance énergétique du logement, il est fortement recommandé de les faire réaliser par un professionnel certifié **Reconnu Garant pour l'Environnement (RGE)**.

QUELLES CONDITIONS POUR LE LOCATAIRE ?

UNE FOIS LES TRAVAUX RÉALISÉS, IL EST NÉCESSAIRE DE RESPECTER LES CONDITIONS LIÉES AU(X) LOCATAIRE(S) DU LOGEMENT.

Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du propriétaire et avoir un **revenu fiscal de référence** qui ne doit pas dépasser les plafonds fixés par l'Administration fiscale :

Ressources annuelles maximum du locataire - revenu fiscal de référence de 2020) en fonction de la zone géographique - Bail conclu en 2022 (Métropole)					
Composition du foyer fiscal	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	41855 €	41855 €	34115 €	30704 €	30704 €
Couple	62555 €	58831 €	45558 €	38560 €	38560 €
+ 1 personne à charge	82002	75194 €	54785 €	49307 €	49307 €
+ 2 personnes à charge	97904 €	90070 €	66139 €	59526 €	59526 €
+ 3 personnes à charge	116487 €	106627 €	77805 €	70025 €	70025 €
+ 4 personnes à charge	131078 €	119897 €	87685 €	78917 €	78917 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^{ème} personne	+14603 €	+13369 €	+9782 €	+8801 €	+8801 €

Source : service-public.fr

POUR EN SAVOIR +



VOUS AVEZ UNE QUESTION ?
CONTACTEZ VOTRE CAPEB !



PLUS FORTS. ENSEMBLE.